

Nota van beantwoording participatie voorontwerp bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp

12 november 2012

Het voorontwerp bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp heeft van 7 juni 2012 tot en met 4 juli 2012 ter inzage gelegen ten behoeve van participatie. Iedereen heeft gedurende deze periode een reactie op het plan kunnen geven.

Op 19 en 20 juni 2012 is een informatie middag/avond gehouden in de vorm van een inloop. Belanghebbenden en geïnteresseerden konden binnenlopen om het plan in te zien en vragen te stellen. Hiervan hebben zo'n 65 personen gebruik gemaakt, waarvan 41 zich hebben aangemeld om op de hoogte te worden gehouden van de volgende fase van de procedure.

Er zijn 34 schriftelijke reacties op het plan ingediend. Hieronder zijn deze reacties samengevat met een beantwoording van de gemeente, waarin is aangegeven of de reactie al dan niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reacties met betrekking tot bedrijventerrein Oudorp

1. 7512 en 8103 – Kennemer Haeve Vastgoed B.V., 11 juni 2012

Funcities

Voor de percelen aan de Edisonweg en Madame Curiestraat, het voormalige 'campinaterrein' is een raadsbesluit genomen over de toegestane functies op dit terrein. Niet alle functies zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Kennemer Haeve verzoekt deze functies alsnog op te nemen.

Antwoord

Het merendeel van de functies wordt reeds mogelijk gemaakt in de bestemming 'Gemengd – 1'. Gelet op de wetgeving met betrekking tot geluidgevoelige objecten zijn maatschappelijke functies niet zondermeer in het bestemmingsplan opgenomen. Hierdoor is o.a. een kinderdagverblijf op deze locatie niet mogelijk, wat afwijkt van het bedoelde raadsbesluit. Wel zijn bepaalde inpasbare medische- en onderwijs voorzieningen mogelijk. Een uitvaartcentrum, waarvoor inmiddels een omgevingsvergunning is verleend, wordt met een specifieke aanduiding op de verbeelding aangegeven. Wellness wordt alleen onder voorwaarden toegestaan en niet zondermeer in het bestemmingsplan geregeld. Concrete plannen worden met een aparte procedure geregeld. De overige genoemde functies voor het 'campinaterrein' passen binnen de bestemming 'Gemengd – 1'.

Bebouwingsgrenzen

In het raadsbesluit over het 'campinaterrein' zijn ook bebouwingsgrenzen aangegeven. Kennemer Haeve verzoekt deze conform het raadsbesluit op de plankaart over te nemen.

Antwoord

De bebouwingsgrenzen voor het 'campinaterrein' worden aangepast op de verbeelding.

2. 8432 – Pesman Advocaten namens Reno Therm, 2 juli 2012

Situering hoofdgebouw

Pesman geeft aan dat de situering op de ondergrond van het hoofdgebouw aan de Madame Curiestraat 9 niet overeenkomt met de kadastrale gegevens. Het gebouw ligt 2,6 meter van de weg in plaats van 3 meter. Hierdoor ligt het bestaande gebouw nu buiten het bouwvlak. Zij verzoeken het bouwvlak aan te passen.

Antwoord:

Het bouwvlak is in het voorontwerp op 5 meter gelegd. Dit wordt teruggebracht naar 3 meter. Hiermee valt het bedoelde hoofdgebouw voor een klein deel buiten het bouwvlak. Wanneer het hoofdgebouw met vergunning is geplaatst valt het bouwwerk onder het artikel 'Algemene bouwregels'. Hierin is geregeld dat legaal gebouwde bouwwerken zijn toegestaan. Verbouw en/of herbouw op de locatie van het bestaande pand daarmee toegestaan.

3. 8430 – De Vries & van de Wiel, 2 juli 2012

Gehuurde gronden

De Vries & van de Wiel geeft aan dat zij terrein aan de Kraspolderweg van de gemeente huren en dat op een deel de bestemming 'Verkeer' is neergelegd terwijl dit 'Gemengd – 1' zou moeten zijn, geschikt voor een bedrijf van milieucategorie 3. Ook huren zij grond van de provincie. Ook dit zou geschikt moeten zijn voor milieucategorie 3.

Antwoord

Op het bedoelde perceel dat gehuurd wordt van de gemeente zal de bestemming 'Verkeer' worden gewijzigd in de bestemming 'Gemengd – 1'. De bedrijfsactiviteiten vallen onder milieucategorie 4. Deze aanduiding zal voor dit terrein op de verbeelding worden opgenomen. Het terrein dat van de provincie wordt gehuurd is in gebruik voor het stallen van een salonwagen. Hier vinden geen bedrijfsactiviteiten van categorie 4 plaats.

Staat van bedrijven

In de Staat van bedrijven komt de overslag van zand, grind en aanverwante materialen niet terug. De Vries & van de Wiel verzoeken dat Staat van bedrijven hierop aan te passen.

Antwoord

In de Staat van bedrijven is het laden en lossen te behoeve van de binnenvaart opgenomen onder SBI code 52242. De overslag van zand en grind wordt niet afzonderlijk genoemd, maar kan hier wel onder worden geschaard. Het betreft milieucategorie 4. Dit wordt op de verbeelding opgenomen.

Waterstaat – waterkering

Een deel van de inrichting valt in de dubbelbestemming Waterstaat – waterkering. Zij gaan ervan uit dat dit geen belemmering voor de bedrijfsvoering oplevert.

Antwoord

Deze dubbelbestemming biedt bescherming aan de waterkering die langs het water ligt. Dit betekent dat er voorwaarden worden gesteld aan het bouwen op en in deze gronden. De bestaande situatie kan worden voortgezet, zodat de huidige bedrijfsvoering niet wordt belemmerd.

Conserverend plan

De Vries & van de Wiel gaan ervan uit dat, aangezien het een conserverend plan betreft waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd, het huidige gebruik en bebouwing ongewijzigd kan blijven.

Antwoord

Bebouwing en gebruik dat legaal aanwezig is kan ongewijzigd worden voortgezet.

4. 8480 – Pesman Advocaten namens B.V. Scheepswerven Nicolaas Witsen, 4 juli 2012

Vaarwatergebonden bedrijvigheid

Het bedrijf is gevestigd op gronden aan de Kraspolderweg 2 t/m 7, Schermerweg/hoek Marconistraat en Schermerweg 95. Niet op alle percelen is de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – vaarwatergebonden' opgenomen. Op deze percelen vindt ook scheepsbouw plaats en waardoor ook daar een hogere milieucategorie moet worden toegestaan. Zij geven aan dat zij een vergunning hebben voor het bouwen van schepen groter dan 25 meter en dat dit binnen de milieucategorie 5.1 valt. Zij verzoeken deze milieucategorie zou voor alle genoemde gronden op te nemen.

Antwoord

Alleen op de percelen die direct aan het water grenzen wordt de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – vaarwatergebonden' opgenomen. Op de andere genoemde percelen komt deze aanduiding te vervallen, aangezien hier rechtstreeks geen vaarwatergebonden activiteiten kunnen plaatsvinden. Voor het terrein dat aan het water grenst geldt de milieucategorie 4, voor de overige percelen geldt een lagere milieucategorie. Dit heeft te maken met het type activiteiten die op de verschillende terreinen op basis van de milieuvergunning plaatsvinden. Het bouwen van schepen groter dan 25 meter wordt toegevoegd aan de regel die hoort bij de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - vaarwatergebonden bedrijven'.

Groenvoorziening

Pesman geeft aan dat de groenstrook tussen de percelen hoek Schermerweg/Marconistraat en Schermerweg 95 onderdeel is van de bedrijfsgronden van Nicolaas Witsen en dat het niet deel uit maakt van de groen hoofdstructuur. Zij verzoeken de bestemming 'Groen' te wijzigen in 'Gemengd – 1'.

Antwoord

De bedoelde groenstrook is in eigendom van de gemeente en ingericht als groenstrook die dwars door het bedrijventerrein Oudorp heen loopt. De strook maakt weldegelijk onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur en behoudt de bestemming 'Groen'.

Bedrijfswoning

De bedrijfswoningen aan de Kraspolderweg 2 en 4 zijn wegbestemd in het voorontwerp bestemmingsplan. Verzocht wordt deze op te nemen.

Antwoord

In het bestemmingsplan Partiële herziening Industrierrein Oudorp, vastgesteld op 30 september 2002, zijn bedrijfswoningen bestemd. In dit bestemmingsplan zijn de percelen Kraspolderweg 2 en 4 niet als zodanig aangemerkt. Hierop rust dus geen bestemming voor een bedrijfswoning en zal ook niet in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.

Waterstaattoeleinden

Pesman geeft aan dat in de regels niet wordt aangegeven wat onder het belang van de waterkering wordt verstaan. Zij zijn van mening dat dit opgenomen dient te worden in de regels zodat voor grondeigenaren en gebruikers op voorhand duidelijk is of de betreffende omgevingsvergunning verleend kan worden, dan wel de aanvraag op deze belangen kan worden afgestemd.

Zij vragen zich af of het verbod op het vernieuwen van de fundering in deze bepaling een ruimtelijk belang dient en of dit niet voldoende wordt beschermd via de Keur van het hoogheemraadschap.

Verder merken zij op dat de bepaling dat alvorens te starten met bouwwerkzaamheden contact moet worden opgenomen met het hoogheemraadschap, terwijl dit reeds is opgenomen in de Keur. Dit betreft geen ruimtelijk belang, maar veel meer een 'logistiek' belang waarmee voor het waterschap wordt veilig gesteld dat de keurontheffing wordt aangevraagd. Een dergelijke bepaling dient te worden geschrapt.

Antwoord

Voor het beschermen van de waterkeringen is, conform de provinciale verordening, een dubbelbestemming opgenomen. Om te voorkomen dat er ongecontroleerd gegraven wordt in de kering zijn de regels opgenomen. Het klopt dat de Keur op zich bescherming biedt, maar gelet op de ruimtelijke effecten voor grondeigenaren is gekozen voor de opgenomen regeling, waarbij extra aandacht aan de belangen van het hoogheemraadschap wordt gegeven. Per situatie wordt bekeken welke bouw mogelijkheden er in de kering zijn, waarbij vooraf afstemming met het hoogheemraadschap nodig is. Dit laatste om te voorkomen dat een bouwvergunning wordt verleend die later niet uitvoerbaar blijkt te zijn vanwege het ontbreken van een ontheffing van het hoogheemraadschap.

5. 8505 – Projectontwikkelingsmij Randstad Noord BV, mede namens Grondbank Holland BV en Kanaaloever BV, 3 juli 2012

Keesomstraat

Ter hoogte van Keesomstraat 2-6 is een deel opgenomen als 'Verkeer' terwijl dit 'Gemengd – 1' moet zijn.

Antwoord

De opmerking klopt. Voor het aangegeven stuk grond wordt de bestemming 'Verkeer' gewijzigd in 'Gemengd – 1'.

Schermerweg 35

Schermerweg 35 heeft ook een woonfunctie, gelijk aan Schermerweg 37 en 39.

Antwoord

In het bestemmingsplan 'Partiele herziening Industrierrein Oudorp, vastgesteld op 30 september 2002, is Schermerweg 35 opgenomen als bedrijfswoning. Dit betekent dat het terrein de bestemming 'Gemengd – 1' behoud, met als aanvulling de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Standplaats detailhandel

Onduidelijk is wat de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – standplaats' inhoudt zoals op het Park en Ride terrein is opgenomen.

Antwoord

Conform het standplaatsenbeleid is dit terrein aangewezen voor een standplaats voor detailhandel. Dit betekent dat er planologisch een mobiele voorziening is toegestaan voor verkoop van goederen.

6. 8590- AS Architectenburo Admiraal-Stoute, namens J. Pronk, 2 juli 2012

Afmeting loods

Aan de Schermerweg 103 staat nu een opslagloods met een goot van 3 meter en een nok van 7,1 meter. Verzocht wordt het hele bouwvlak een nokhoogte van 8 meter op te nemen.

Antwoord

Het bouwvlak zal worden aangepast naar een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 8 meter.

Starterswoning

Op de eerste verdieping van de loods zou de heer Pronk graag een starterswoning maken. Dit zou een prima invulling zijn in het bestaande rijtje woningen. Zij vragen medewerking te verlenen aan deze woning.

Antwoord

Op een bedrijventerrein woningen toevoegen past niet in het beleid van de gemeente dat voorziet in het verminderen van woningen en bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. Aan het verzoek wordt geen medewerking verleend.

WR-C

Aangegeven wordt dat de tekst WR-C op de verbeelding een verschrijving is.

Antwoord

Het klopt dat op Schermeweg 103 geen dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie rust. De verbeelding wordt aangepast.

7. 8592 – AMA Milieuadvies, namens Jos Rood van Bakkerij Jos Rood, 2 juli 2012

Zware ten opzicht van lichte industrie

In het plan wordt gesteld dat het industrieterrein in de loop der tijd is getransformeerd naar lichtere industrie. Gelet op de aanwezigheid van drukkerij van HDC, scheepswerf Nicolaas Witsen, rubberverwerkingsfabriek Derco, verhuurmaatschappij voor zware kranen en drie bakkerijen verbaast de heer Rood zich hierover.

Antwoord

Het klopt dat verspreid over het bedrijventerrein bedrijven aanwezig zijn met een zwaardere milieucategorie. Dit neemt niet weg dat in de afgelopen jaren steeds meer lichtere bedrijven zijn gevestigd. Dit blijkt ook uit de verbeelding, waarop de percelen zijn aangegeven die een hogere milieucategorie dan categorie 2 hebben. Voor het merendeel van het bedrijventerrein voldoet milieucategorie 2.

Kleinschalige kantoren

In de toelichting is aangegeven dat in de rand van het industrieterrein kleinschalige kantoren mogelijk zijn. Op de verbeelding is dit niet terug te vinden. Langs het Noordhollands Kanaal zijn voornamelijk bedrijven met een zwaardere milieucategorie gevestigd. De heer Rood begrijpt niet hoe de gemeente hier kleinschalige kantoren wil realiseren. Ook geeft de heer Rood aan dat maximaal 750m² per

kantoor en maximal 3.000m² per kantoorgebouw is toegestaan. Dit is volgens hem geen kleinschalig kantoorgebouw.

Antwoord

Voor het bedrijventerrein Overdie worden kleinschalige kantoren in de rand van het terrein mogelijk gemaakt. Dit is met een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Voor het bedrijventerrein Oudorp worden kleinschalige kantoren op het hele bedrijventerrein toegestaan. Dit is opgenomen in de begripsomschrijving van de bestemming 'Gemengd – 1'. Met deze bepaling is het mogelijk om kleinschalige kantoren te realiseren op het moment dat een bedrijf stopt of verplaatste en er ruimte ontstaat voor een nieuwe ontwikkeling. In de regels worden kantoren van maximaal 750m² toegestaan. Deze mogen wel per vier geclusterd worden gebouwd, zodat gebruik kan worden gemaakt van gezamenlijke voorzieningen. Een gebouw mag maximaal 3.000m² zijn.

Revitalisering

De heer Rood vreest dat het toelaten van bedrijven die weinig of geen binding met een industrieterrein hebben zal leiden tot verdere verloedering van het industrieterrein en dat dit niet in overeenstemming is met de gewenste revitalisering.

Antwoord

Wij verwachten dat het toestaan van een grotere diversiteit aan functies op het bedrijventerrein Oudorp juist bijdraagt aan de doelstellingen van de revitalisering. De regeling biedt meer mogelijkheden voor herontwikkeling van percelen die vrijkomen.

Jeugd/fietsers

Door ruimte te bieden aan culturele, maatschappelijke en sportvoorzieningen ontstaan functies die jeugd aantrekken en die op de fiets naar de voorzieningen komen. Dit is een slechte ontwikkeling op een industrieterrein waarop milieucategorie 4 en 5 is toegestaan met veelal grote voertuigen die gedurende de gehele dag komen en gaan. De combinatie van zware voertuigen en kwetsbare fietsers levert onnodig grote risico's op. Rood geeft aan de mogelijkheden voor culturele, maatschappelijke en sportvoorzieningen niet wenselijk zijn.

Antwoord

De mogelijkheid voor genoemde functies kan inderdaad ander type bezoekers naar het bedrijventerrein trekken. De wegenstructuur op Oudorp is van dien aard dat dit geen probleem hoeft te zijn. De Edisonstraat heeft aanliggende fietsstroken en de zijstraten zijn van voldoende maat, waarbij vrachtverkeer en fietsers zich veilig kunnen bewegen.

Groei bedrijven

Door alleen bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toe te staan wordt het voor ondernemers minder aantrekkelijk om zich te vestigen op het industrieterrein: de activiteiten die uitgevoerd mogen worden kan beperkt zijn en het kan de groei van de onderneming belemmeren. Ook kunnen bedrijven met een zwaardere categorie welke reeds gevestigd zijn niet in Oudorp blijven omdat ze niet verder kunnen groeien, doordat buurpercelen milieucategorie 1 en 2 hebben.

Antwoord

Op delen van het bedrijventerrein rust een hogere milieucategorie. Wanneer een dergelijk perceel vrij komt kan zich hier een bedrijf met dezelfde milieucategorie vestigen. Uitbreiding van de activiteiten die bij de hogere milieucategorie horen kunnen inderdaad niet worden uitgevoerd op een naastgelegen perceel waarop alleen milieucategorie 1 en 2 rust. Uitbreiding dient dan op het bestaande terrein plaats te vinden. Denkbaar is dat de activiteiten die vallen onder een lagere milieucategorie verplaatst worden van het huidige terrein naar het terrein waarop de uitbreiding plaatsvindt, zodat op het bestaande terrein ruimte komt voor de activiteiten met de hogere milieubelasting.

Milieucategorie bakkerij Rood

Bakkerij Rood valt onder milieucategorie 3.2, maar er worden ook grondstoffen geleverd aan andere bakkers, waardoor het bedrijf onder een bakkerijgrondstoffenfabriek valt waarvoor milieucategorie 4.1 valt. Verzocht wordt op de verbeelding het perceel milieucategorie 4 toe te kennen.

Antwoord

Uit onderzoek van Cauberg-Huygens, dat is verricht naar aanleiding van het bestemmingsplan Jaagpad Oost, blijkt dat er geen sprake is van een bedrijf van milieucategorie 4. Op grond hiervan is er geen aanleiding de milieucategorie op de verbeelding te verhogen.

Laden en lossen

In de regels dient parkeren, laden en lossen op eigen terrein plaats te vinden. Rood heeft echter maatwerkvoorschriften die toe staan dat laden en lossen plaats mag vinden op de openbare weg. Verzocht wordt hiermee in het bestemmingsplan rekening te houden.

Antwoord

In de milieuvergunning van de bakkerij is inderdaad opgenomen dat laden en lossen op de openbare weg mag plaatsvinden. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij planologisch ruimte wordt gereserveerd op het bedrijfsterrein zelf voor het laden en lossen. Bestaande rechten blijven van kracht zolang dat mogelijk is. Er wordt opnieuw een afweging gemaakt als er zich in de omgeving fysieke en/of ruimtelijke ingrepen voordoen. Verwacht wordt dat hiervan sprake is wanneer de planologische procedure in het kader van het project Bestevaerbrug /-tracé wordt gestart.

8. 8595 – HDC Media, 4 juli 2012

De inhoud van de brief is gelijk aan de brief genoemd onder punt 7. Naar de samenvatting en de beantwoording wordt hiernaar verwezen.

9. 8596 – Belangenvereniging Industrierrein Oudorp e.o., 4 juli 2012

De inhoud van de brief is gelijk aan de brief genoemd onder punt 7. Naar de samenvatting en de beantwoording wordt hiernaar verwezen.

10. 8599 en 9012 – Van Eyck van Heslinga Advocaten, namens Derco B.V., 13 juli 2012

Verbeelding

Verzocht wordt de verbeelding te verduidelijken en de geldende bestemming en aanduidingen binnen het bouwvlak van Schermerweg 33 te plaatsen.

Antwoord

De papieren versie en het pdf bestand van het bestemmingsplan zijn afgeleid van het juridisch geldende digitale bestemmingsplan zoals op www.ruimelijkeplannen.nl staat. Op deze landelijke voorziening is het plan digitaal raadpleegbaar en wordt duidelijk welke aanduiding voor welk gebied geldt.

Uitbreiding

Derco heeft concrete plannen om de bedrijfsvoering in Alkmaar uit te breiden. Een bebouwingspercentage van 80% zal niet toereikend zijn. Verzocht wordt om het bebouwingspercentage te verhogen naar 100% en als dit niet haalbaar is naar 90%.

Antwoord

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is het bebouwingspercentage verruimd van 70% naar 80%. Dit geeft voor het bedrijf mogelijkheden voor uitbreiding. Aan het verzoek om het bebouwingspercentage te verruimen naar 90 of 100% wordt niet tegemoet gekomen.

Ontwikkellocaties

Derco is van mening dat het ontbreken van de ontwikkellocaties Jaagpad, Schelphoek, Spiegelbuurt en het voormalig KPN gebouw afbreuk doet aan de werkelijkheid. Zij zijn van mening dat nu geen rekening wordt gehouden met milieuzones op de bestemming Wonen, terwijl dit wel relevant is indien de locaties worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Zeker in geval van Derco ten opzichte van Jaagpad.

De conclusie onder 4.3 'Externe Veiligheid' is niet juist met betrekking tot de personendichtheid. Op de ontwikkellocaties neemt de personendichtheid wel toe, maar is in dit bestemmingsplan niet meegenomen.

In paragraaf 4.7 'Bedrijven en milieuzonering' staat dat Oudorp gezoneerd is vormgegeven. Volgens Derco is dit onjuist omdat er ontwikkellocaties en dus kwetsbare objecten worden toegevoegd in de milieuzone. Voor Derco geldt dit bij Jaagpad. Derco heeft een milieucategorie 4 met een milieuzone van minimaal 100 tot 200 meter. Jaagpad valt binnen deze zone.

Derco is van mening dat het voorontwerp bestemmingsplan inbreuk maakt op de milieuruimte van ondernemingen door het niet meewegen van de ontwikkellocaties in het bestemmingsplan. Minimaal moet de invloed van de ontwikkellocaties worden meegenomen.

Antwoord

De ontwikkellocaties zijn niet meegenomen in dit actualisatiebestemmingsplan en hebben een eigen planologische procedure doorlopen. In die procedures zijn de aspecten met betrekking tot milieu meegenomen.

De gevolgen van het plan Jaagpad op het gebied van externe veiligheid en milieuzonering zijn betrokken bij die betreffende bestemmingsplanprocedures. In de plannen Jaagpad Midden en Jaagpad Oost zijn afwegingen gemaakt met betrekking tot de toename van het aantal personen en de milieuzonering. Voor onderhavig bestemmingsplan worden Jaagpad Midden en Jaagpad Oost beschouwd als een (planologisch) bestaande situatie.

Geluidzonering

Voorgesteld wordt om onder het kopje 'Bedrijventerrein Oudorp' op pagina 43 de formulering te wijzigen in 'De bedrijven moeten binnen de vergunning of AMvB gestelde geluidnorm blijven'.

Antwoord

Het voorstel wordt overgenomen en in de toelichting verwerkt.

11. 9716 – A.T.C. de Winter, 3 juli 2012

Bedrijfswoning

Bij de prof. Van der Waalsstraat 10 ontbreekt de bedrijfswoning.

Antwoord

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Partiele herziening industrieterrein Oudorp' is op de Prof. Van der Waalsstraat 10 een bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfswoning zal op de verbeelding opgenomen worden.

Milieucategorie

De Winter geeft aan dat zijn bedrijf volgens hem onder milieucategorie 2 valt, en niet onder 1 zoals is aangegeven.

Antwoord

Op het perceel Prof. Van der Waalsstraat zijn bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Het bedrijf past binnen deze bestemming.

Vaarwatergebonden

De Winter geeft aan dat het bedrijf niet vaarwatergebonden is.

Antwoord

De aanduiding vaarwatergebonden wordt voor het betreffende perceel van de verbeelding gehaald.

Reacties met betrekking tot bedrijventerrein Overdie

12. 8502 – Pesman Advocaten, namens Peperkamp B.V., 3 juli 2012

Activiteiten

Peperkamp exploiteert op de Koelmalaan 330 een speciaalzaak op het gebied van tegels en sanitair, conform vergunning. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de activiteiten van Peperkamp niet opgenomen. Verzocht wordt het bestemmingsplan conform het gebruik aan te passen.

Antwoord

Voor de Koelmalaan 330 zal een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel' worden opgenomen waarin een speciaalzaak voor tegels en sanitair wordt toegestaan.

13. 8582 – Pesman Advocaten namens ondernemers van de Koelmalaan 324, 326, 328, 330 en 340, 4 juli 2012

Ruimere gebruiksmogelijkheden

De strook tussen provincialeweg N242 en de Koelmalaan, waar desbetreffende ondernemers zijn gevestigd, heeft 'twee gezichten' met een etalagefunctie aan de zijde van de N242. Op een 'etalageplek' vestigen zich graag kantoren en detailhandelsbedrijven, aangezien deze bedrijven het meeste belang hebben bij naamsbekendheid. De entrees van de percelen bevinden zich aan de Koelmalaan.

De ondernemers zijn van mening dat deze strook aantrekkelijk is voor goede commerciële functies. Deze potentie is niet terug te vinden in het voorontwerp bestemmingsplan, waarin wordt teruggevallen op het voortzetten van de huidige bedrijfsbestemming. Zij geven aan dat de grootte van de percelen niet geschikt zijn voor industriële bedrijven. Het toegelaten gebruik kan volgens de ondernemers zelfs nadelig uitpakken, aangezien de beperkte gebruiksmogelijkheden ertoe leiden dat zij een financiële ader zullen moeten laten bij verkoop of beëindiging van hun bedrijf. Volgens ondernemers is dit onaanvaardbaar en zijn van mening dat dit neigt naar een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het is volgens hen van belang meer gebruiksmogelijkheden op te nemen voor deze strook.

Zij denken hierbij aan kleinschalige kantoren in een verzamelgebouw. Of aan gemengd gebruik met kleine bedrijvigheid en kleine kantoren zoals in het oude KPN-gebouw plaatsvindt. Daarnaast kan (al dan niet gespecialiseerde perifere) detailhandel goed gebruik maken van de strook, mede vanwege de etalagefunctie. Met betrekking tot (perifere) detailhandel geven zij aan dat deze zich in de directe nabijheid van een 'grote trekker' moeten bevinden zoals Praxis, Gamma of Karwei. Bij de nieuwe Gamma is geen ruimte en op Overstad zal vooral hoogwaardige detailhandel en leisure worden

gevestigd. Dit maakt de strook langs de Koelmalaan vanwege de ligging nabij de Praxis in de ogen van de ondernemers een uitermate geschikte locatie.

Verder geven zij aan dat met het opnemen van bredere gebruiksmogelijkheden leegstand en verpaupering kan worden voorkomen.

Verzocht wordt voor de strook tussen N242 en Koelmalaan het bestemmingsplan te verruimen met detailhandelsmogelijkheden en kleine kantoren.

Antwoord

Op de bedoelde strook worden de vigerende mogelijkheden voor bedrijvigheid voortgezet. Hiermee wordt voldaan aan het voortzetten van de huidige situatie zoals bij de actualisatie van het bestemmingsplan is voorzien. Naast het gebruik voor bedrijven is ook de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' op deze strook van toepassing. Dit is een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De gevraagde kleinschalige kantoren van maximaal 750m² wordt hierin mogelijk gemaakt, maar ook voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, onderwijs, medisch, sociaal-cultureel, religieus en sport.

Conform het vigerende bestemmingsplan is perifere detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters en grove bouwmaterialen toegestaan. Hieraan is een maximum winkelvloeroppervlak gekoppeld van 1.500m². Perifere detailhandel in keukens, sanitair en artikelen voor woninginrichting is uitgesloten, aangezien er een bestuurlijke keuze is gemaakt om detailhandel voor woninginrichting te concentreren op Overstad.

Het voorontwerp bestemmingsplan komt grotendeels tegemoet aan de vraag van de ondernemers om de gebruiksmogelijkheden uit te breiden. Een groot aantal functies zijn zondermeer toegestaan. Ook perifere detailhandel in ABC-goederen en grove bouwmaterialen is toegestaan. Overige perifere detailhandel wordt in het bestemmingsplan niet opgenomen.

14. 8587 – Kater Funsports BV, 4 juli 2012

Strijdig gebruik

Volgens Kater dient bij artikel 4.5.3 bij punt b. ook de letter g, aanduiding 'detailhandel', toegevoegd te worden.

Antwoord

De constatering van Kater klopt. In het artikel wordt ook verwezen naar de aanduiding 'detailhandel'.

Bouwhoogte hekwerken

Op een aantal plekken op het bedrijventerrein komen hekwerken voor die voor de voorgevelrooilijn staan en hoger zijn dan 1 meter. Verzocht wordt de bouwhoogte van hekwerken voor de voorgevelrooilijn te verhogen naar 2,5 meter.

Antwoord

Incidenteel komt een hoger hekwerk voor de voorgevelrooilijn voor, maar voor het merendeel van de bedrijven voldoet de regeling zoals in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen. Het voorstel van Kater wordt niet overgenomen.

15. 8604 – BK Ruimte & Milieu, namens IJzerwerf Overdie Beheer B.V., 4 juli 2012

Ligplaatsen woonboten en woonschepen

Gevraagd wordt welke woonboten en woonschepen exact gelegaliseerd worden. Daarnaast wijst BK Ruimte & Milieu erop dat recentelijk een wijziging in de regelgeving heeft plaatsgevonden waardoor een ligplaats voor een woonschip een geluidgevoelige bestemming is geworden. Zij vragen zich af of hiermee rekening is gehouden en wat de consequenties zijn.

Antwoord

Het klopt dat de wetgeving per 1 juli 2012 is gewijzigd. Verwacht werd dat de wet in een overgangssituatie zou voorzien. Er is wel een overgangssituatie, maar deze is beperkter dan de planperiode van 10 jaar van het bestemmingsplan. Dit betekent dat woonschepen die planologisch zijn vastgelegd aangemerkt worden als geluidgevoelige bestemming, waardoor een conflict met de aanwezige bedrijven kan ontstaan. In dit bestemmingsplanproces is te weinig tijd beschikbaar om de situatie zorgvuldig uit te zoeken en alle consequenties te overzien. Om deze reden is ervoor gekozen het water waar een conflict kan optreden tussen woonschepen en bedrijven niet mee te nemen in het bestemmingsplan. In plaats van deze woonschepen en woonarken planologisch te regelen worden ze vooralsnog in een verordening opgenomen.

Reacties met betrekking tot woongebieden Oud en Nieuw Overdie

16. 8209 – Stichting Wijkraad Oud-Overdie, juni 2012

2.2.2. Mobiliteit/Rijksbeleid

Aangegeven wordt dat er inmiddels nieuwer rijksbeleid is.

Antwoord

In de toelichting wordt het Rijksbeleid aangepast.

2.4.1. Wonen

Gevraagd wordt ook de Spiegelbuurt in het bestemmingsplan te benoemen.

Antwoord

Voor het gebied Spiegelbuurt is een apart bestemmingsplan gemaakt en vormt geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Om die reden wordt in dit bestemmingsplan niet ingegaan op het gebied.

2.4.5 Ontwikkelingsvisie

Gevraagd wordt hoe wordt omgegaan met de uitgangspunten van de visie Oostelijke Kanaalzone wat betreft langzaamverkeer routes over de oevers en verbindingen over het kanaal voor langzaamverkeer.

Antwoord

De visie Oostelijke Kanaalzone geeft een gewenst toekomst beeld. Niet alle uitgangspunten kunnen op korte termijn gerealiseerd worden, maar mochten er nieuwe ontwikkelingen zich voordoen langs het kanaal, dan wordt de visie gebruikt als kader. Een verbinding voor langzaamverkeer over het kanaal wordt vormgegeven door de Bestevaerbrug. De realisatie van deze brug is in voorbereiding.

Beleidsregels vuurwerkverkoop

In de beleidsregels wordt gesproken over maximaal twee vuurwerkverkooppunten per wijk. De wijkraad geeft aan dat er drie in het plangebied aanwezig zijn en maakt hier bezwaar tegen.

Antwoord

Het klopt dat er drie vuurwerkverkooppunten in het plangebied aanwezig zijn. Deze zijn verspreid over verschillende wijken/terreinen, namelijk één in Oud Overdie, één op de Omval en één op bedrijventerrein Overdie. Daarmee voldoet het aantal vuurwerkpunten per wijk aan de beleidsregels.

3.2.1 Verkeersstructuur

De wijkraad geeft aan dat de Hooftstraat ook 30 km zone moet worden. Verder vragen zij zich af hoe handhaving plaatsvindt op de Bestevaerstraat als de brug er ligt en geven zij aan dat wanneer de busroute Hooftstraat-Coornhertkade-Kortenaerkade 50 km wordt, er een geluidmeting nodig is.

Antwoord

In het bestemmingsplan wordt de bestemming 'Verkeer' geregeld. De snelheid op de wegen maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Ook handhaving en busroutes vallen niet onder deze procedure.

3.2.1. Woonschepen en woonarken

Gevraagd wordt waarom de woonarken aan de Baansingel niet zijn meegenomen.

Antwoord

Het merendeel van de woonarken aan de Baansingel zijn in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen. Een aantal vallen echter in het bestemmingsplan Schelphoek Zuid en zijn in het voorliggende bestemmingsplan niet meegenomen.

3.4 Bedrijven

Aangegeven wordt dat de woningen niet bewoond worden door medewerkers van de bedrijven.

Antwoord

Bedrijfswoningen zijn bedoeld voor medewerkers van het desbetreffende bedrijf. Indien dit niet het geval is kan de gemeente handhavend optreden.

3.7 Bestevaertracé

In de toelichting wordt aangegeven dat bij de verdere planuitwerking wordt bekeken hoe groot de toename van het verkeer is en welke effecten dit op de omgeving heeft. Aangezien de berekeningen al zijn gemaakt is deze zin volgens de wijkraad overbodig.

Antwoord

In de toelichting wordt verwezen naar het planologische proces dat voor de Bestevaerbrug/tracé wordt doorlopen. De berekeningen en effecten van de Bestevaerbrug/tracé zijn onderdeel van dat planologische proces.

4.9 Ecologie

In de toelichting staat dat de ecologische hoofdstructuur in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Gevraagd wordt of hiermee de PEHS en de Alkmaarse EHS wordt bedoeld.

Antwoord

Hiermee wordt inderdaad de PEHS en de Alkmaarse EHS bedoeld. De ecologische structuren krijgen de bestemming 'Groen'.

5.3 Woonschepen en woonarken

De wijkraad geeft aan dat voor de woonschepen en woonarken een overzichtstekening toegevoegd moet worden.

Antwoord

De zones en aantallen woonarken of woonschepen zijn op de verbeelding aangegeven. Voor het deel van het water dat geen onderdeel van dit bestemmingsplan is, wordt een verordening opgesteld, waar ook een tekening bijgevoegd zal worden.

Artikel 16.2.3 woonschepen en woonarken

Gevraagd wordt wat het verschil is tussen een woonschip van 30 meter en een woonboot van 20 meter.

Antwoord

In de regels wordt het woord woonboot vervangen door woonark. Voor de woonarken geldt een maximale lengte van 20 meter. Voor woonschepen geldt een maximale lengte van 30 meter. In de begrippen van artikel 1 wordt het verschil toegelicht.

Overgangsrecht

Gevraagd wordt hoe het artikel over overgangsrecht gehandhaafd wordt.

Antwoord

Het overgangsrecht geeft recht op het voortzetten van gebruik en het behouden van gebouwen die in het bestemmingsplan niet positief zijn bestemd. Indien een gebouw of gebruik met vergunning aanwezig is kan een beroep worden gedaan op het overgangsrecht. Van handhaving is op dat moment geen sprake.

Toelichting bij de Staat van Bedrijven

Verwezen wordt naar de richtafstanden die gelden voor een rustige woonwijk en hoe dit zich verhoudt tot de Bestevaerstraat in de toekomst.

Antwoord

In de toelichting bij de Staat van Bedrijven wordt beschreven hoe de Staat van Bedrijven is opgezet en wanneer van welk omgevingstype sprake is. De wijkraad verwijst naar de omschrijving van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Het klopt dat er sprake is van een scheiding van functies. De woningen en bedrijven staan niet door elkaar. Toch is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In voetnoot nummer 3 staat omschreven dat gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen ook vallen onder het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Verder is van belang dat de Staat van Bedrijven betrekking heeft op de milieuzonering van bedrijven. Dit staat los van de wegenstructuur. De Staat van Bedrijven is niet van toepassing op de Bestevaerstraat. De Staat van Bedrijven wordt toegepast bij de milieutoetsing van bedrijven die zich op het bedrijventerrein willen vestigen.

17. 8428 – M.M. Kurzynska, 28 juni 2012

Bestevaertracé

M.M. Kurzynska geeft aan dat in het voorontwerp bestemmingsplan het Bestevaertracé en de bijbehorende brug is opgenomen. Hij maakt hier bezwaar tegen.

Antwoord

In het voorontwerp bestemmingsplan is het Bestevaertracé en de brug niet opgenomen. Verwarring kan zijn ontstaan door de leiding die op de verbeelding is opgenomen. Deze ligt iets ten oosten van de toekomstige brug.

Voor het tracé en de brug wordt een aparte planologische procedure voorbereid. Op de gemaakte opmerkingen kan in het kader van dit bestemmingsplan niet gereageerd worden. De genoemde bezwaren kunnen in de procedure voor het Bestevaertracé en brug naar voren worden gebracht. De brief zal aangemerkt worden als premature reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Bestevaertracé en bij die procedure verder behandeld worden.

18. 8586 – J. Beemsterboer

Woonschepen

In 2009 is aan de heer Beemsterboer aangegeven dat er langs de kade vanaf Boompootsbrug t/m het boothuis, Zeglis 4 t/m 20, geen woonschepen zijn toegestaan. De plankaart van het huidige bestemmingsplan bevestigt dit. In het voorontwerp is een bestemming woonschepenligplaats opgenomen voor de boot met huisnummer 6F. Gevraagd wordt of hierop nu gewoond mag worden en of hier bezwaar tegen gemaakt kan worden.

Antwoord

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen woonschepen opgenomen. Deze zijn indertijd door de provincie buiten de goedkeuring van het plan gelaten, in verband met doorvaarbaarheid van het Noordhollands Kanaal. Inmiddels heeft de provincie het vaarprofiel voor het Noordhollands Kanaal vastgesteld. De woonschepen die al lange tijd aanwezig zijn langs het Zeglis kunnen hierdoor planologisch geregeld worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze regeling. Het schip met huisnummer 6F heeft in het verleden een ligplaats met huisnummer toegewezen gekregen en is meegenomen in de planologische regeling voor woonschepen.

Bestemming wonen

In het vigerende bestemmingsplan hebben de panden/percelen achter Zeglis 5 t/m 15 de bestemming 'Bedrijven'. In het voorontwerp is dit opgenomen als 'Wonen'. Gevraagd wordt of de bestemming inderdaad gewijzigd wordt naar wonen en of hier woningen gebouwd kunnen worden.

Antwoord

Zover bekend wordt op deze percelen gewoond en zijn geen bedrijven meer aanwezig. Binnen de bouwvlakken mogen woningen aanwezig zijn. De delen die geen bouwvlak hebben zijn erven bij de woningen, hierop kunnen dus geen woningen worden toegevoegd. Wanneer een woning wil splitsen in meerdere woningen is dit alleen onder voorwaarden mogelijk. In de regels is hiervoor een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

19. 8588 – Arcadialaan Real Estate B.V., 4 juli 2012

De objecten Victory Building en Victory Trade Center aan de Rheinvis Feithlaan 150-162 zijn aanmerkelijk groter dan in de bestemming Gemengd – 2 wordt toegestaan. Zij verzoeken het huidige gebruik in het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord

De bestemming Gemengd – 2 zal worden gewijzigd in de bestemming 'Kantoor'.

Reacties met betrekking tot de Omval

20. 8113 – C. Chr. Veerman, 22 juni 2012

Recreatiewoning

De heer Veerman, wonende op Omval 30, geeft aan dat in het vigerende plan de bewoningsstroken 40 resp. 60 meter breed zijn, ongeacht kadastrale grenzen. De woningen binnen deze stroken dienen volgens het bestaande bestemmingsplan een agrarische verbinding te hebben. Gelet op zijn leeftijd kan hij geen vee meer houden in de stal/werkplaats en heeft dit omgebouwd naar een recreatie woning. De gemeente staat dit niet toe aangezien het geen agrarische binding heeft. De recreatie woning valt in het nieuwe bestemmingsplan net buiten de bewoningsstroken. Verzocht wordt de bewoningsgrens ter plaatse te verbreden, zodat de recreatie woning hier binnen valt, om te voorkomen dat extra bezwaarargumenten tegen het huidige gebruik mogelijk zou worden.

Antwoord

Het betreffende perceel waar de recreatiewoning staat is rechtstreeks verbonden met het achtererf bij de woning van Omval 30. De strook die tot het woonerf gerekend kan worden zal opgenomen worden in de bestemming 'Wonen'. Dit betekent dat op deze grond erfbebouwing mogelijk is die bij woningen is toegestaan. Voor de erfbebouwing is het gebruik zoals is opgenomen in de bestemming 'Wonen' van toepassing. Hierin is een aan huis verbonden beroep/bedrijf toegestaan. Dit betekent dat logies met ontbijt mogelijk is. Logies met ontbijt is als volgt gedefinieerd: "een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, overnachtingsaccommodatie gericht op het verschaffen van kortdurend verblijf (logies) en ontbijt. De ruimte voor logies met ontbijt biedt plaats voor maximaal 4 personen en beschikt niet over een eigen kookvoorziening". Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of recreatiewoning is binnen de bestemming 'Wonen' niet toegestaan.

21. 8319 – Bewoners Westdijk 6, 6a, 7 en Omval 66, 70 en 72, 27 juni 2012

Geluidzone industrie en N242

De bewoners zien graag een toelichting op de geluidzone industrie, hoe deze is vormgegeven en wordt toegepast. Verder vragen zij zich af waarom de geluidzone van de N242 niet is meegenomen. Al deze geluidbronnen zijn van invloed op de leefbaarheid van het woongebied de Omval.

Antwoord

De bedrijventerreinen Overdie en Oudorp zijn zogenaamde gezoneerde industrieterreinen. Dit houdt in dat er een geluidzone rond het bedrijventerrein ligt die aangeeft wat de maximale geluidbelasting mag zijn. De geluidzone voor Overdie is in 1993 vastgesteld en de geluidzone van Oudorp in 2008. Beide zones vallen voor een deel over de Omval. Voor een aantal woningen is een hogere geluidbelasting vastgesteld. Het geluid van het gezoneerde industrieterrein mag niet hoger zijn dan de vastgestelde waarde.

De eerder vastgestelde zones zijn ongewijzigd overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan verandert de toegestane geluidbelasting niet. In de Toelichting zal dit verduidelijkt worden.

De ligging van de N242 blijft in dit bestemmingsplan ongewijzigd. Ook hiervoor blijft de huidige situatie in stand. Bij de eerdere reconstructie van de weg is onderzoek gedaan naar de effecten op de geluidbelasting. Dit heeft geleid tot geluidreducerende maatregelen. Voor een aantal woningen is een hogere geluidbelasting vastgesteld. Deze geluidbelasting blijft ongewijzigd met dit bestemmingsplan.

Volkstuinen

De gronden waar nu volkstuinen zijn, heeft de gemeente in het verleden gekocht ten behoeve van toekomstige ontwikkeling. De volkstuinen zouden tijdelijk zijn. Het verbaast de bewoners dat deze gronden nu definitief als volkstuinen worden bestemd. Aangezien de volkstuinen veel overlast veroorzaken zien de bewoners de volkstuinen liever verdwijnen. Verzocht wordt de gronden te benoemen als 'Toekomstig te ontwikkelen gebieden' in plaats van 'Recreatie'. Wanneer dit als zodanig in het bestemmingsplan wordt opgenomen willen de bewoners meedenken over de mogelijke ontwikkelingen.

Antwoord

Het bestemmingsplan gaat over een planperiode van 10 jaar. Aangezien de gemeente op dit moment geen concrete plannen heeft voor nieuwe ontwikkelingen op deze grond, is het gebruik als volkstuinen opgenomen in het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan regelt welke bebouwing en welk gebruik op een gebied is toegestaan. De voorgestelde bestemming 'Toekomstig te ontwikkelen gebieden' is in een bestemmingsplan niet mogelijk. Het voorstel kan niet worden overgenomen.

Gebruiksregels volkstuinen

Verzocht wordt specifieke gebruiksregels voor de volkstuinen op te nemen om overlast te voorkomen, waarbij horeca, kroeg, overnachting, houtkachels, feesttenten, standplaats voor kampeermiddelen en detailhandel onder het strijdig gebruik worden gebracht. In de regels wordt verwezen naar een bouwvlak wat niet op de verbeelding is terug te vinden.

Antwoord

Aan het verzoek kan deels tegemoet gekomen worden. Het strijdig gebruik bij de bestemming 'Recreatie' wordt aangevuld met permanente bewoning, vakantie woning en standplaats voor kampeermiddelen. De overige elementen die worden genoemd worden niet overgenomen. Zo is paracommerciële horeca bij een vereniging toegestaan, vallen feesttenten niet onder bouwwerken en kan er op basis van jurisprudentie geen stookverbod worden opgelegd.

Voor het gebouw aan Westdijk 5a is per abuis geen bouwvlak opgenomen. Dit wordt alsnog op de verbeelding geplaatst.

Bestemming Tuin

De bewoners zijn van mening dat de stukken agrarische grond bestemd moeten worden als Agrarisch en niet als Tuin, zodat ook de mogelijkheid voor agrarische bebouwing, waaronder kassen, mogelijk blijft.

Antwoord

Een deel van de percelen die als 'Tuin' zijn opgenomen in het bestemmingsplan krijgen de bestemming Agrarisch, waarbij kassen en kleine agrarische bebouwing zijn toegestaan.

Woning Omval 66

Op Omval 66 is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. De woning is echter een volwaardige woning, waardoor de aanduiding kan vervallen.

Antwoord

De aanduiding 'bedrijfswoning' komt te vervallen.

Kassen achter Omval 66

Bedoelde kassen worden gebruikt voor het verbouwen van bloemen en het stallen van caravans in de winter. Verzocht wordt beide aanduidingen kas en caravanstalling op te nemen.

Antwoord

Voor de kassen worden beide aanduidingen 'kas' en 'caravanstalling' op de verbeelding opgenomen.

Vogelhokken achter Westdijk 7

Achter de woning Westdijk 7 staan vogelhokken met een oppervlakte van ongeveer 900 m². Verzocht wordt deze met een aanduiding op te nemen.

Antwoord

De hokken die zijn vergund worden op de verbeelding opgenomen als bijgebouwen.

22. 8408 – R. van Esseveld, juli 2012

Tuinhuis en kas

Voor Omval 54 is in 2011 een omgevingsvergunning verleend voor een tuinhuis en een kas. Verzocht wordt om deze in het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord

Het tuinhuis wordt op de verbeelding opgenomen. De kas valt onder de regeling die in het bestemmingsplan is opgenomen en hoeft niet apart te worden aangeduid.

23. 8412 – C.G. Blankendaal en G.J.M. Blankendaal, 29 juni 2012

Bestemming Tuin

Het perceel Omval 70 heeft grotendeels de bestemming 'Tuin' gekregen. Hierdoor is het niet mogelijk nog gebouwen te realiseren of om weer een agrarisch bedrijf te starten. Aangegeven wordt dat dit laatste ook niet voor de hand liggend is aangezien zich op de Omval ook niet-agrarische bedrijven hebben gevestigd. Gevraagd wordt om een bestemming op te nemen met ruimere ontwikkelingsmogelijkheden, in plaats van de bestemming 'Tuin'.

Antwoord

In het bestemmingsplan worden een aantal gronden met de bestemming 'Tuin' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch' zodat de huidige gebruiksmogelijkheden in stand blijven. Er is echter geen aanleiding om ruimere ontwikkelingsmogelijkheden op te nemen. Dit voorstel wordt niet overgenomen.

Volkstuinen

De gronden met de bestemming 'Recreatie' met de aanduiding 'volkstuinen' zijn door de gemeente aangekocht, maar niet met de bedoeling hier volkstuinen van te maken. Aangegeven wordt dat deze gronden niet definitief als zodanig bestemd moeten worden en dat het huidige gebruik door 'volkstuinders' dient te worden beëindigd.

Antwoord

Het bestemmingsplan gaat over een planperiode van 10 jaar. Aangezien de gemeente op dit moment geen concrete plannen heeft voor nieuwe ontwikkelingen op deze grond, is het gebruik als volkstuin opgenomen in het bestemmingsplan.

Bestemming Wonen

De bestemming 'Wonen' is minder ver naar achter doorgetrokken dan bij de percelen 68 en 66. Gevraagd wordt om de woonbestemming net zo ver naar achter door te trekken.

Antwoord

De bestemming 'Wonen' zal op de verbeelding gelijk getrokken worden met andere percelen.

24. 8591 – E. Boersen en A. Kroone, 3 juli 2012

Geluidzonerings

Aangegeven wordt dat de geluidzonering uitgebreid wordt over een groter gebied dan toen zij het huis aan Korte Schermerdijk 3 in 2005 bouwden. Zij vrezen voor grote kosten om te voldoen aan de binnenwaarde van 35 dBa. Als overbuur van De Vries en de Wiel vrezen zij voor meer geluidproductie.

Antwoord

De geluidzonering is niet gewijzigd ten opzicht van de vastgestelde zoneringen van Overdie en Oudorp van 1993 en 2008. Deze vastgestelde zones zijn op de verbeelding overgenomen. Dit betekent dat de aanwezige bedrijven moeten voldoen aan de vastgestelde geluidbelasting. Er is geen sprake van een wijziging hierin.

Waterkering

De woning ligt in een waterkeringsgebied (WS-WK). Gevraagd wordt wat er gebeurt als zij willen bijbouwen. Als dit negatieve effecten heeft willen zij de zone niet over hun terrein.

Antwoord

Op grond van de provinciale verordening is het verplicht om de waterkeringen planologisch te beschermen. Er mag op deze gronden niet zondermeer worden gebouwd. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte gelijk blijft en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, mag wel plaatsvinden. Bouwwerken die buiten de bestaande fundering vallen en van beperkte invloed zijn op de waterkering kunnen, na goedkeuring van het hoogheemraadschap, met een afwijkingsmogelijkheid worden toestaan. De zones van de bescherming van de waterkeringen zijn door het hoogheemraadschap bepaald. Overigens waren de regels voor bescherming van waterkeringen al van kracht. Op grond van de provinciale verordening worden deze regels nu opgenomen in het bestemmingsplan.

Berging – tuinhuis

Achter de woning is een berging-tuinhuis gebouwd, waardoor de tuin 10 meter meer naar achter moet liggen. Verzocht wordt de bewoningslijn 10 meter op te schuiven en het tuinhuis op te nemen.

Antwoord

Het aangegeven deel hoort inderdaad bij de woning. De bestemming 'Wonen' wordt zodanig opgeschoven dat het tuinhuis binnen deze bestemming komt te vallen.

25. 8593 – M. Driese, namens bewoners Omval 1, 3, 5, 19, 23/25, 27 en Korte Schermerdijk 3, 2 juli 2012

Waterstaat – Waterkering

De bewoners geven aan dat de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' een beperking vormt voor bouw en verbouw mogelijkheden en dat dit leidt tot een lagere financiële waarde bij eventuele verkoop van de woning.

Antwoord

Op grond van de provinciale verordening is het verplicht om de waterkeringen planologisch te beschermen. Er mag op deze gronden niet zondermeer worden gebouwd. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte gelijk blijft en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, mag wel plaatsvinden. Bouwwerken die buiten de bestaande fundering vallen en van beperkte invloed zijn op de waterkering kunnen, na goedkeuring van het hoogheemraadschap, met een afwijkingsmogelijkheid worden toestaan. De zones van de bescherming van de waterkeringen zijn door het hoogheemraadschap bepaald. Overigens waren de regels voor bescherming van waterkeringen al van kracht. Op grond van de provinciale verordening worden deze regels nu opgenomen in het bestemmingsplan.

26. 8594 – M. Driesse, namens mw. C. Driesse

Cultuurhistorische waarde

Uit het bestemmingsplan blijkt dat de woning aan Omval 5 opgenomen wordt op een lijst Cultuurhistorie / Cultuurhistorische waarde. Gelet op aanpassingen of verbouwen van de woning in de toekomst maakt M. Driesse hier bezwaar tegen, aangezien het tot beperkingen in de mogelijkheden zal leiden. Daarnaast zal de financiële waarde bij eventuele verkoop van de woning substantieel lager zijn dan zonder deze bezwarende titel. Aangegeven wordt dat in het verleden niet kenbaar is gemaakt dat deze woning cultuurhistorische waarde heeft.

Antwoord

Aan alle eigenaren van beeldbepalende panden is een brief gestuurd waarin kenbaar is gemaakt dat de betreffende woning is aangemerkt als beeldbepalend pand. Voorafgaand aan het vaststellen van de lijst beeldbepalende panden zijn eigenaren in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. Wij hebben geen reactie op de aanwijzing van Omval 5 ontvangen. Het pand is door de gemeenteraad aangewezen als beeldbepalend.

De dubbelbestemming beschermt de bouwvorm en de zichtbare gevels van het pand. Dit houdt in dat verbouwplannen met extra aandacht voor de bouwvorm en de gevels worden getoetst. Aan interne verbouwingen worden geen voorwaarden gesteld.

Het toekennen van de status beeldbepalend pand kan ook voordelig zijn, aangezien het gebouw als waardevol wordt aangemerkt. De beperkingen die de dubbelbestemming oplegt zijn beperkt en zullen niet tot substantiële waardedaling van de woning leiden.

27. 8600 – Buurtvereniging Omval, 2 juli 2012

Informatie en zendmast

De buurtvereniging vraagt aanvullende informatie. Daarnaast vragen zij zich af hoe een zendmast van 30 meter toegestaan kan worden op de Omval. Zij zijn het hier niet mee eens.

Antwoord

Op het verzoek om nadere informatie is gereageerd bij brief van 7 augustus 2012.

De zendmast wordt met een omgevingsvergunning verleend, waarin ook de planologische afweging wordt gemaakt. Aangezien deze vergunning inmiddels is verleend, wordt de mast opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

28. 8601 – K.J. Boosman, 3 juli 2012

Bedrijf

Voor Omval 13 is alleen de woonbestemming opgenomen, terwijl het gaat om een bedrijfspand met bovenwoning. Het gaat om een restauratiebedrijf waarbij gewerkt wordt met metaalbewerkingmachines met een kleiner oppervlak dan 200 m². Dit zou volgens de 'Staat van Bedrijven' vallen onder de milieucategorie 3.1 en in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten; functiemenging' als milieucategorie B.

Antwoord

De bedrijfsfunctie van het pand aan Omval 13 zal worden opgenomen met een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' binnen de bestemming 'Wonen'. Dit betekent dat de bedrijfsactiviteit valt onder de Staat van bedrijfsactiviteiten; functiemenging'.

Bouwhoogte

Als maximale goothoogte is 3 meter opgenomen. De werkelijke goothoogte is ruim 4 meter en gedeeltelijk 6 meter.

Antwoord

De bouwhoogte van het pand wordt gewijzigd in een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter. Dakkapellen worden niet meegerekend als goothoogte.

29. 8602 – Fam. B. Eppinga, namens bewoners Omval 3, 5 en 23/25, 3 juli 2012

Waterstaat – Waterkering

De bewoners geven aan dat de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' een beperking vormt voor bouw en verbouw mogelijkheden en dat dit leidt tot een lagere financiële waarde bij eventuele verkoop van de woning.

Antwoord

Zie 8593.

30. 9522 – W. Th. Kuiper, 25 juli 2012

Wonen

Korte Schermerdijk 1 is opgenomen als 'Bedrijf'. Zij verzoeken dit perceel op te nemen als 'Wonen'.

Antwoord

Het verzoek wordt overgenomen. Op het perceel zal de bestemming 'Wonen' worden gelegd.

Reacties van eigenaren van woonschepen en woonarken

31. 8210 – M. Martens-Ferwerda, 26 juni 2012

Grote projecten

Opvalt is dat er geen rekening is gehouden met grote projecten in de omgeving zoals Jaagpad Oost en de aanleg van de Bestevaertrace. Concrete bouwplannen moeten volgens M. Martens-Ferwerda rechtstreeks bestemd worden in verband met rechtszekerheid (ABRvS 9 februari 2011, 201001164/1/R3) en getoetst moet worden op een ruimtelijke goede onderbouwing en milieu hygiënische eisen (ABRvS 14 september 2011, JM2011/139, november 2011).

Antwoord

Op 11 november 2012 is voor Jaagpad Oost een afzonderlijke bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. In de toelichting bij het bestemmingsplan Jaagpad Oost is ingegaan op de aspecten van een goede ruimtelijke ordening en milieu. In het bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp hoeft dit niet opnieuw gedaan te worden.

Voor de realisatie van het Bestevaertrace wordt ook gekozen voor een afzonderlijke planologische procedure. Bij een nieuwe ontwikkeling zijn diverse onderzoeken noodzakelijk, waarvoor een aparte procedure zich beter leent dan het integreren in een conserverend bestemmingsplan. In de procedure van het Bestevaertrace worden alle aspecten van een goede ruimtelijk ordening en milieu meegenomen.

Woonboten

De opgebouwde rechten van de woonbootbewoners worden in het conserverend plan niet gerespecteerd. De tuin behorend bij Schermerweg 100 is opgenomen als openbaar groen, terwijl dit niet openbaar is en behoort bij de woonboot. Het stuk grond is door rechtsvoorgangers in gebruik genomen (1982) zonder toestemming van de gemeente. Daarnaast zijn veel ligplaatsen voor woonboten, waaronder Schermerweg 100, niet als zodanig bestemd. Voorgesteld wordt om flexibele bestemmingen op te nemen indien de nieuwe ontwikkelingen nog niet concreet genoeg zijn, zodat het de directe bewoners wel rechtszekerheid biedt.

Antwoord

De oevers waaraan de bedoelde woonboten liggen zijn planologisch bestemd als 'Groen'. Deze oevers zijn eigendom van de gemeente. In sommige gevallen worden oevers in gebruik gegeven aan eigenaren van woonschepen. Wanneer dit het geval is wordt een huurovereenkomst gesloten.

Gelet op een wetswijziging sinds 1 juli 2012 is een nieuwe situatie rondom het bestemmen van woonschepen ontstaan. Verwacht werd dat de wet in een overgangssituatie zou voorzien. Er is wel een overgangssituatie, maar deze is beperkter dan de planperiode van 10 jaar van het bestemmingsplan. Dit betekent dat woonschepen die planologisch zijn vastgelegd aangemerkt worden als geluidgevoelige bestemming, waardoor een conflict met de aanwezige bedrijven kan ontstaan. In dit bestemmingsplanproces is te weinig tijd beschikbaar om de situatie zorgvuldig uit te zoeken en alle consequenties te overzien. Om deze reden is ervoor gekozen het water waar een conflict kan optreden tussen woonschepen en bedrijven niet mee te nemen in het bestemmingsplan. In plaats van deze woonschepen en woonarken planologisch te regelen worden ze in een verordening opgenomen.



32. 8421 – J.P. Hartog, 2 juli 2012

Woonschip

De heer Hartog geeft aan sinds 1985 woonachtig te zijn op een schip gelegen aan het Zeglis t/o nr. 80. In 1989 heeft Rijkswaterstaat een ligplaatsvergunning voor deze ligplaats afgegeven. Recent heeft de gemeente het huisnummer 80A toegekend. Het woonschip is niet in het bestemmingsplan opgenomen terwijl dit wel zou moeten. Verzocht wordt het woonschip alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord

Het bedoelde woonschip valt in het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het Bestevaertrace. Dit gebied zal uit het bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp worden geknipt. Hoe met het woonschip wordt omgegaan wordt in die procedure bepaald.

33. 8597 – G. Poel, 4 juli 2012

Ligplaats

De heer Poel geeft aan dat de ligplaats Schermerweg 120 niet op de verbeelding is vastgelegd. Dit is in strijd met de brief van 28 juni 2010. Verzocht wordt de ligplaats alsnog op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord

Gelet op een wetswijziging sinds 1 juli 2012 is een nieuwe situatie rondom het bestemmen van woonschepen ontstaan. Verwacht werd dat de wet in een overgangssituatie zou voorzien. Er is wel een overgangssituatie, maar deze is beperkter dan de planperiode van 10 jaar van het bestemmingsplan. Dit betekent dat woonschepen die planologisch zijn vastgelegd aangemerkt worden als geluidgevoelige bestemming, waardoor een conflict met de aanwezige bedrijven kan ontstaan. In dit bestemmingsplanproces is te weinig tijd beschikbaar om de situatie zorgvuldig uit te zoeken en alle consequenties te overzien. Om deze reden is ervoor gekozen het water waar een conflict kan

optreden tussen woonschepen en bedrijven niet mee te nemen in het bestemmingsplan. In plaats van deze woonschepen en woonarken planologisch te regelen worden ze in een verordening opgenomen.

34. 8598 – T.A.M. de Vent, namens de bewoners Schermerweg, 4 juli 2012

Ligplaatsen

De bewoners constateren dat de ligplaatsen aan de Schermeweg niet zijn vastgelegd op de verbeelding. Zij verzoeken voor Schermerweg 100 t/m 122 de ligplaatsen alsnog op te nemen. Zij dragen hiervoor de volgende redenen aan:

- Het huidige gebruik vindt reeds ruim dertig jaar plaats en hebben de vereiste vergunningen;
- De provincie heeft een besluit genomen over de doorvaartbreedte;
- In de nota van uitgangspunten Bestevaerbrug staat dat slechts 3 schepen beïnvloed worden door de aanleg van de brug;
- Voor een tweede maal bestaand gebruik niet opnemen in een bestemmingsplan is niet toegestaan. De afgelopen jaren heeft het college niets gedaan om de bestemming te wijzigen, waardoor het bestaande gebruik nu vast gelegd moet worden in het bestemmingsplan;
- Bij het vaststellen van bestemmingsplan bedrijventerrein Overdie is het voorheen 'witte gebied' bestemd als 'Water' waardoor de ligplaatsen in strijd waren met het bestemmingsplan.

Antwoord

Gelet op een wetswijziging sinds 1 juli 2012 is een nieuwe situatie rondom het bestemmen van woonschepen ontstaan. Verwacht werd dat de wet in een overgangssituatie zou voorzien. Er is wel een overgangssituatie, maar deze is beperkter dan de planperiode van 10 jaar van het bestemmingsplan. Dit betekent dat woonschepen die planologisch zijn vastgelegd aangemerkt worden als geluidgevoelige bestemming, waardoor een conflict met de aanwezige bedrijven kan ontstaan. In dit bestemmingsplanproces is te weinig tijd beschikbaar om de situatie zorgvuldig uit te zoeken en alle consequenties te overzien. Om deze reden is ervoor gekozen het water waar een conflict kan optreden tussen woonschepen en bedrijven niet mee te nemen in het bestemmingsplan. In plaats van deze woonschepen en woonarken planologisch te regelen worden ze in een verordening opgenomen.

Overigens wordt een apart bestemmingsplan voor het Bestevaertrace opgesteld. Het plangebied dat bij deze nieuwe ontwikkeling hoort zal uit het bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp worden geknipt en een afzonderlijke procedure doorlopen.

Zeglis

De schepen/arken aan de overkant (zeglis) zijn wel opgenomen op de verbeelding. De bewoners gaan ervan uit dat er een tekenfout is gemaakt en verzoeken de ligplaatsen alsnog op te nemen in het bestemmingsplan.

Antwoord

Zoals onder het vorige punt is aangegeven wordt het water waar de woonschepen aan het Zeglis in liggen niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Ook deze schepen worden geregeld in een verordening.